

BAULEITPLANUNG ZUM PROJEKT  
„BATTERIEFABRIK“:

GEMEINDE NORDERWÖHRDEN  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG

Begründung zum Vorentwurf  
20.05.2022



Verfasser im Auftrag der Gemeinden:

**AC**  
**PLANER**  
**GRUPPE**

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

M.Sc. Jorid Westphal

Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Planungsanlass und Verfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	8
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	10
3.3 Stadt-Umland-Konzept Region Heide (SUK 2020).....	11
3.4 Gewerbeflächenentwicklung an der Westküste.....	13
3.5 Kommunale Bauleitplanung der Gemeinden Norderwörden und Lohe-Rickelshof.....	14
3.6 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung der Gemeinden.....	16
<b>4 Bestandsbeschreibung des Projektgebiets und seiner Umgebung.....</b>	<b>17</b>
<b>5 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung.....</b>	<b>19</b>
<b>6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages.....</b>	<b>21</b>
<b>7 Fachgutachten und Fachgesetze.....</b>	<b>21</b>
7.1 Verkehr.....	21
7.2 Immissionsschutz.....	21
7.3 Baugrund.....	22
7.4 Entwässerung.....	22
7.5 Kampfmittel.....	22
7.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	23
7.7 Klimaschutzgesetz (KSG).....	23
<b>8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (VBP 1 / VBP 19).....</b>	<b>23</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
8.3 Höhenentwicklung.....	25
8.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
8.5 Flächen für Versorgungsanlagen.....	26
8.6 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	27
8.7 Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	27
8.8 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie.....	27
8.9 Immissionsschutz .....	28
<b>9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
9.1 Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzflächen.....	28
9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Grünflächen.....	28
9.3 Private Grünflächen.....	29
9.4 Dachbegrünung .....	29

10 Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung .....	29
11 Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	29
12 Begründung der Darstellungen (12. FNP-Ä. Lohe-Rickelshof).....	30
13 Verkehrs und Erschließungskonzept.....	30
14 Ver- und Entsorgungskonzept.....	31
14.1 Frischwasserversorgung.....	31
14.2 Strom- und Wärmeversorgung.....	31
14.3 Telekommunikation.....	32
14.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	32
14.5 Oberflächenentwässerung.....	32
14.6 Abfallbeseitigung.....	32
14.7 Brandschutz.....	32
15 Flächenbilanz.....	33
16 Nachrichtliche Übernahmen.....	33
16.1 Freihaltezone entlang der Bundesfernstraßen.....	33
17 Hinweise.....	33
17.1 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	33
17.2 Gehölzliste.....	33
TEIL II - UMWELTBERICHT.....	33
18 s. separates Papier des Büros GfBU.....	33

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet der geplanten Batteriezellfabrik umfasst Teile der Gemeindegebiete Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof. Es ist ca. 160,2 ha groß und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flur 14 der Gemarkung Wennemannswisch,
- im Osten durch die Straße Dellweg sowie den Hochfelder Weg, die Flurstücke 148, 30, 38/1, und 36/1 Flur 2 der Gemarkung Heide und ein Teilstück der Straße Blauer Lappen sowie das Flurstück 223 Flur 2 der Gemarkung Heide,
- im Süden durch die südliche Grenze der Bundesstraße 203 (B 203),
- im Westen durch die Bundesautobahn 23 (BAB 23) sowie im weiteren Verlauf die Bundesstraße 5 (B 5).

Die Bauleitplanung ist für jede Gemeinde separat durchzuführen; das o.g. Vorhabengebiet teilt sich also in zwei räumliche Geltungsbereiche.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 1 der Gemeinde Norderwöhrden bezieht sich damit auf die in der folgende Tabelle aufgelisteten Flurstücke. Darin enthalten sind auch Flächen in der südwestlichen Ecke des VBP, auf denen die Errichtung eines Umspannwerkes vorgesehen ist. Diese Flächen sind kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und gemäß § 12 Abs.4 BauGB in den VBP einbezogen.

<b>Geltungsbereich VBP Nr. 1 der Gemeinde Norderwöhrden</b>		
Flurstücke	Flur	Gemarkung
24, 26/2, 32/5	2	Wennemannswisch
13/3, 14, 18/3, 15, 20/4, 21/4, 21/3, 60/6, 27/3, 23, 30/1, 29/1, 31/1, 43/4, 41/1, 34/1, 36/1, 40/1, 35, 39/1, 28/1	3	Wennemannswisch
4/3, 7/1, 8/1, 9/1, 10, 19, 5/5, 48/5, 12/4, 14/4, 11, 16/1, 17, 5/6, 21/1, 20, 18, 42/5, 42/4, 43/3, 22/2, 22/1, 40/2, 23, 24, 25, 26/1, 27/3, 39/3, 33/3, 31/2, 28/1, 29, 30, 35/10 in Teilen	6	Wennemannswisch

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohe-Rickelshof bezieht sich damit auf folgende aufgelistete Flurstücke:

<b>Geltungsbereich VBP Nr. 19 der Gemeinde Lohe-Rickelshof</b>		
Flurstücke	Flur	Gemarkung
102/1, 105/1, 7/2, 8/1, 9/1, 9/2, 10/1, 103/1, 104, 25/1, 29, 118, 32/1, 210/33, 34/1, 18/1, 117, 15/5, 16/3, 17/3, 11/1, 12/1, 14/1, 86/1, 15/4, 16/5, 16/4, 112, 81/3, 120, 121, 80/4, 78/3, 79/1, 77/2, 75/1, 78/4 in Teilen, 83/5 in Teilen, 119 in Teilen	1	Rickelshof

Der Geltungsbereich im Gemeindegebiet Norderwöhrden umfasst ca. 107,1 ha.; der Geltungsbereich im Gemeindegebiet Lohe-Rickelshof umfasst ca. 53,1 ha.

Abb. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1,  
Gemeinde Norderwörden

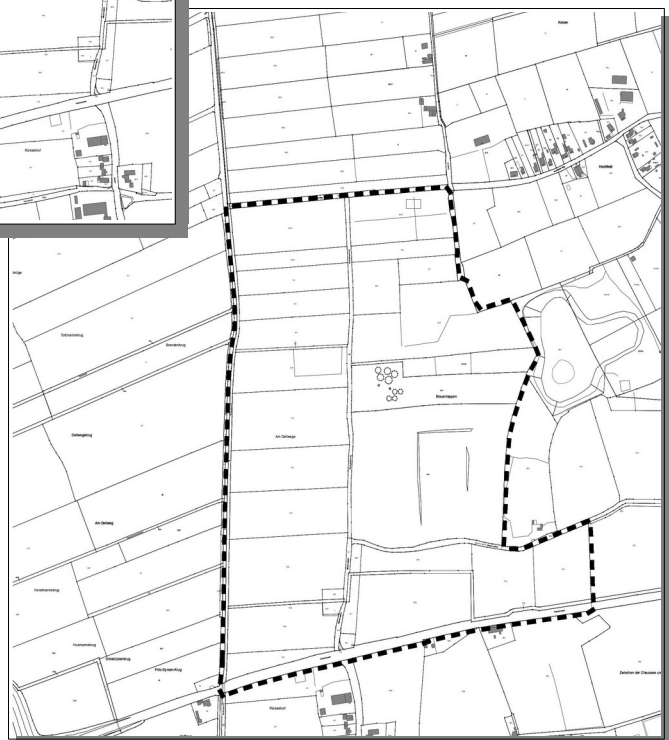


Abb. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19  
und der 12. FNP-Änderung der Gemeinde Lohe-Rickelshof

## 2 Planungsanlass und Verfahren

Die Northvolt Germany GmbH beabsichtigt den Neubau ihrer ersten deutschen Produktionsstätte in der Nähe von Heide in Norddeutschland. Es soll eine hochmoderne und nachhaltige Batterieproduktionsanlage errichtet werden, die in der finalen Ausbaustufe über 3.000 Mitarbeiter beschäftigen wird.

Als Standort wurde aufgrund der großen Verfügbarkeit erneuerbarer Energien ein Areal in der näheren Umgebung der Stadt Heide ausgewählt.

Zu diesem Zweck wurde am 15. Februar 2022 eine Absichtserklärung für die Errichtung einer Batteriezellfabrik (Memorandum of Understanding - MoU) geschlossen. Unterzeichner des MoU sind Northvolt AB und Northvolt Germany GmbH als Vorhabenträger, das Land Schleswig-Holstein sowie die Zielregion (Gemeinden Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof, Entwicklungsagentur Region Heide, Kreis Dithmarschen). Neben der Absichtserklärung selbst sind hier auch Aussagen und Zielstellungen zu folgenden Aspekten enthalten:

- Projektbeschreibung und -ziele
- Projektzeitleiste; Projektorganisation und Kommunikation
- Projektfläche
- Energie; Regionale Entwicklungsachse; Mobilität und Anbindung Hamburgs; Bildung Genehmigung.

Der Grunderwerb wird voraussichtlich Anfang 2023 abgeschlossen sein. Der geplante Bauzeitraum der ersten Ausbaustufe beträgt ca. 2 Jahre, von Mitte 2023 bis Mitte 2025.

Die Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) (s. Kap.3). Auch die Stadt-Umland-Kooperation der Region Heide (SUK) trifft Aussagen zur gewerblichen Entwicklung des Projektgebietes. Die Aussagen der SUK werden in den in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan übernommen; ein weitergehendes regionalplanerisches Verfahren zur Ermöglichung des Projektes „Batteriefabrik“ ist von daher nicht erforderlich.

Zur Absicherung der übergemeindlichen Kooperation im Rahmen der Bauleitplanung und der gegenseitigen Zusicherung, die Unternehmensansiedlung zu fördern, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Zusammenarbeit der Gemeinden Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof geschlossen worden (s. Kap. 3.3).

Zur Realisierung sowie Steuerung der detaillierten Entwicklung des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Norderwöhrden sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Lohe-Rickelshof geschaffen werden. Zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt.

Für das Teil, der sich im Gemeindegebiet von Lohe-Rickelshof befindet, ist der bestehende Flächennutzungsplan zu ändern (s. Kap. 3.4).

Zwischen den Gemeinden und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geschlossen. Damit können die Gemeinden neben den Erfordernissen der Erschließung und der Ausgleichspflichtung auch zeitliche Bindungen für den Bau und die Nutzung sowie weitere Regelungen treffen (s. Kap. 6).

### 3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

##### Landesentwicklungsplan

Die Fortschreibung des LEP Schleswig-Holsteins 2021 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

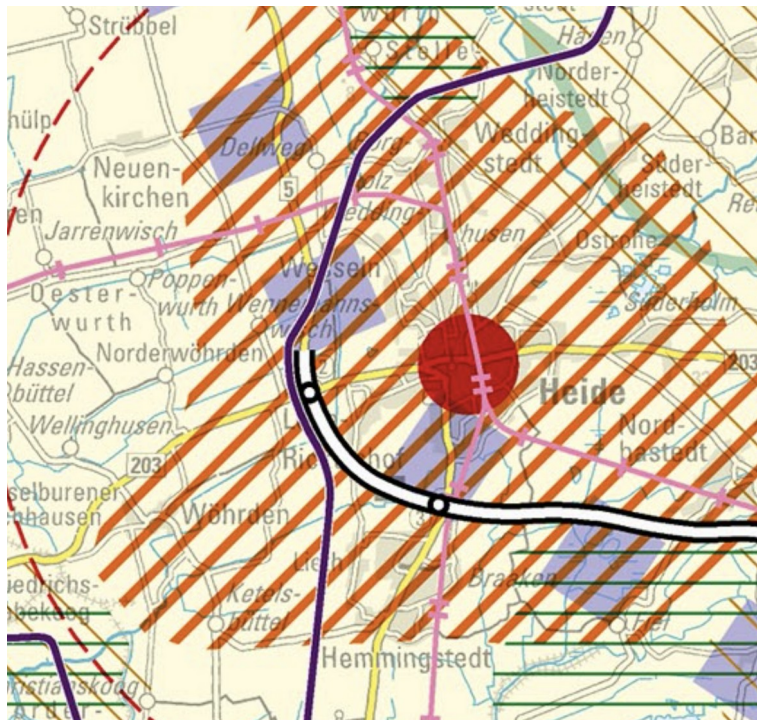


Abb. Planausschnitt aus  
Landesentwicklungsplan S-H (LEP),  
Fortschreibung 2021

Das Plangebiet befindet sich im Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum des Mittelzentrums Heide. Ebenso verläuft über das Plangebiet die Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der BAB 23 / B 5 Richtung Tondern und Süddänemark. Weiter kennzeichnet der LEP die sich nördlich des Plangebietes befindliche Bahnstrecke Heide - Büsum sowie den Verlauf der 380 kV-Stromleitung durch das Plangebiet. Direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Streckenabschnitt der BAB 23 übergehend in die B 5 mit Anschlussstelle an die B 203.

Zu den in der Karte gekennzeichneten Aussagen führt der Textteil des LEP weiter aus, dass „die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen [...] als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum [gegeben werden sollen]. Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Bildungseinrichtungen und Wirtschaft sollen verstärkt zusammenarbeiten und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung einem absehbaren Mangel an Facharbeitskräften entgegenwirken. Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden. Dadurch sollen [...] die Stadt- und Umlandbereiche als Ganzes und in ihrer



*gemeinsamen Funktion als Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden.“*

Bezüglich der Landesentwicklungsachsen kann dem LEP folgende Aussage entnommen werden: *„Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. Sie sollen unter anderem Orientierungspunkte für potenzielle überregionale Standorte für Gewerbegebiete sein und die Verflechtungen zu benachbarten Metropolräumen stärken und die Integration in die nationalen und transeuropäischen Netze unterstützen.“*

Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht allein der bedarfsgerechten Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe dienlich sind, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich weder um Schwerpunkte in Form eines zentralen Ortes (lediglich Nähe zum Mittelzentrum Heide) oder weitere den Kriterien entsprechende Ortslagen.

In Kapitel 3.7 Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie erläutert der LEP jedoch:

*„Aufgrund eines erhöhten oder spezifischen Gewerbeflächenbedarfs kann es in Teilräumen des Landes erforderlich sein, dass auch weitere Gemeinden, größere Gewerbeflächen ausweisen. Solche Gemeinden sollen in den Regionalplänen hierfür bereits benannt sein oder über geeignete Voraussetzungen verfügen und durch interkommunale Vereinbarungen festgelegt werden.“*

*Die neuen Standorte sollen in erster Linie für flächenintensive Betriebe vorgehalten werden, die zum Beispiel aufgrund ihrer Emissionen nicht siedlungsnah untergebracht werden können und/oder wegen ihrer Lieferverkehre eine kurze Anbindung an überregionale Verkehrswege beziehungsweise einen Autobahnzugang möglichst ohne Ortsdurchfahrt benötigen. Darüber hinaus sollen diese Standorte auch zur Deckung zusätzlicher regionaler Bedarfe beitragen und ein zusätzliches Angebot für Neuansiedlungen in Schleswig-Holstein entsprechend der Ansiedlungsstrategie des Landes schaffen, die aufgrund ihrer Standortanforderungen der direkten Zuordnung an eine Landesentwicklungsachse bedürfen und ein hohes Innovationspotenzial haben oder viele qualifizierte Arbeitsplätze schaffen.“*

Die Gemeinden Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof verfügen über geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung größerer Gewerbeflächen und werden zudem eine interkommunale Vereinbarung treffen. Somit entspricht die Planung durch die Ausnahmeregelung den in der Fortschreibung des LEP 2021 formulierten Zielen und Grundsätzen für die Entwicklung Schleswig-Holsteins.

### Regionalplan

Die Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV - Süd-West - aus dem Jahr 2005 entspricht den Aussagen des LEP und trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Die Gemeinde Norderwöhrden befindet sich im ländlichen Raum. Die Gemeinde Lohe-Rickelshof befindet sich im Stadt-Umlandbereich der Stadt Heide im ländlichen Raum. Direkt an das Plangebiet grenzt die BAB 23 mit der Anschlussstelle an die B 203 und B 5.

Im weiteren Umkreis des Plangebiets zeigt der Regionalplan das Mittelzentrum Heide mit seinem zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Nördlich verläuft die Linie der Bahnstrecke Heide – Büsum. Weiter westlich sind im Gemeindegebiet Norderwöhrdens großflächige Eignungsgebiete für Windenergie gezeigt.

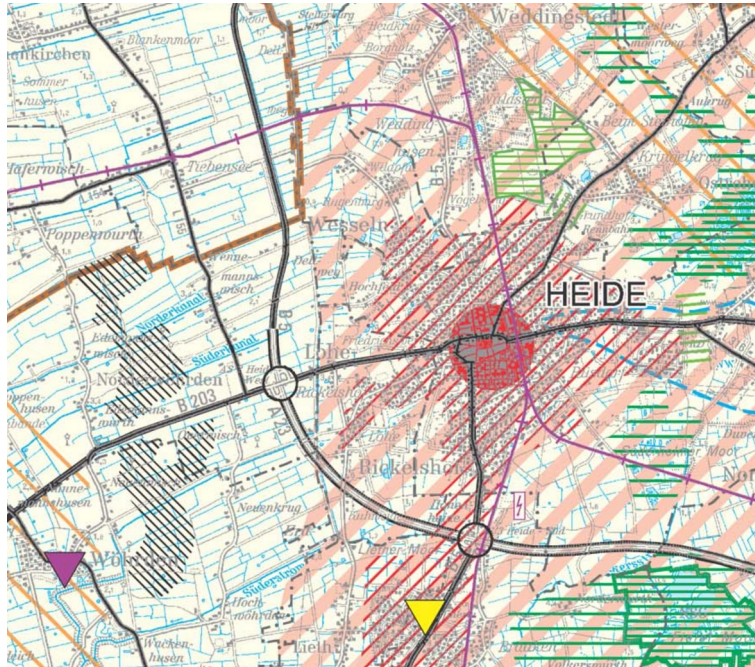


Abb. Planausschnitt aus Regionalplan Planungsraum IV, Fortschreibung 2005

Der Regionalplan 2005 ist durch sein Alter und spätestens mit der LEP-Fortschreibung in Teilen überholt. Er entspricht trotz allem noch den auch im neueren LEP festgehaltenen Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung.

Die Neuauflistung der Regionalpläne Schleswig-Holsteins ist eingeleitet worden; bis Ende 2022 werden die ersten Entwürfe erwartet.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

Der neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) trifft für die Gemeinde Norderwöhrden sowie die Gemeinde Lohe-Rickelshof und die weitere Umgebung keine besondere Aussage. Lediglich Teile des nördlichen Plangebiets „Batteriezellfabrik“ befinden sich in einem Gebiet mit Kennzeichnung Beet- und Grüppengebiet der Kategorie historische Kulturlandschaft (siehe Hauptkarte 2). Dieser Landschaftstyp tritt überwiegend in den Marschen Schleswig-Holsteins auf und geht auf das Mittelalter zurück. Grünland mit Beet- und Grüppenstrukturen sind als Historische Kulturlandschaften von überörtlicher Bedeutung. Arten- und struktureiches Dauergrünland unterliegt gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) dem gesetzlichen Biotopschutz.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche als klimasensitiver Boden (siehe Hauptkarte 3) gekennzeichnet.



Abb.: Ausschnitt Hauptkarte 2,  
Landschaftsrahmenplan -  
Planungsraum III, 2020

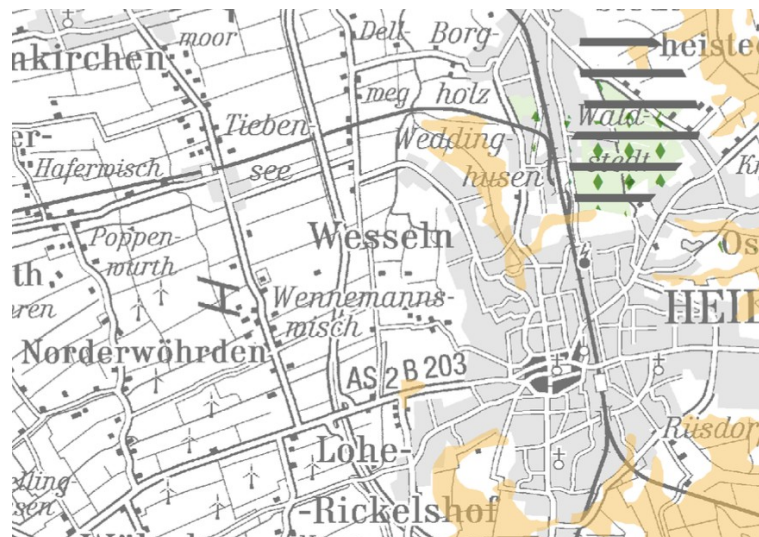


Abb.: Ausschnitt Hauptkarte 3,  
Landschaftsrahmenplan -  
Planungsraum III, 2020

### 3.3 Stadt-Umland-Konzept Region Heide (SUK 2020)

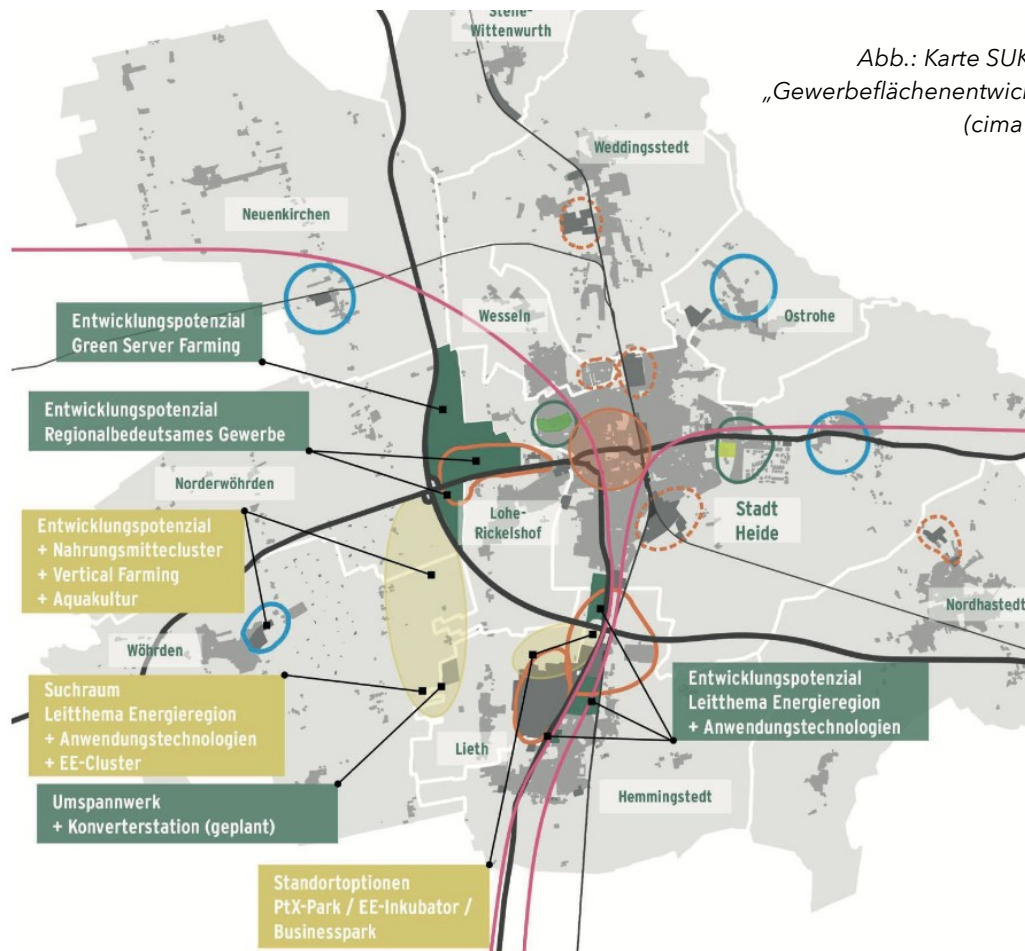
Die Gemeinden Norderwörden und Lohe-Rickelshof gehören neben der Stadt Heide und weiteren 9 Umlandgemeinden der seit 2012 bestehenden Stadt-Umland-Kooperation Region Heide an. Die damalige Kooperationsvereinbarung ist im Jahr 2020 fortgeschrieben worden und soll als konzeptionelle Grundlage der interkommunalen Kooperation der Region bis in das Jahr 2030 dienen.

Die SUK dient als Grundlage für die Formulierung von Zielen und Grundsätzen für den kurzfristig neu aufzustellenden Regionalplan. Zugleich ist das SUK ein wesentliches Element der Entwicklungsplanung des Kreises Dithmarschen.

Neben den Aussagen zu den Aspekten Wohnen, Einzelhandel, Daseinsvorsorge, Verkehr sowie Natur / Landschaft / Erholung stellt das „Zielkonzept Gewerbe“ Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung, Orientierungsrahmen für gewerbliche Ansiedlungen und regionale Gewerbestandorte dar.

Die für das vorliegende Projekt insbesondere relevanten Ziele sind (vgl. SUK, Kap. 12.1):

- G1 Für die weitere wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung ist das Leitthema „Energiregion“ von herausragender Bedeutung und wird bestmöglich unterstützt.
- G2 Die Region wird durch die Umsetzung von Energieprojekten und Unternehmensansiedlungen in diesem Zusammenhang wirtschaftlich profiliert.
- G3 Die Region bietet sowohl örtlichen als auch überörtlichen Unternehmen ein ausreichendes Angebot an hochwertigen Gewerbeflächen, insbesondere auch zur Realisierung von Vorhaben und Ansiedlungen im Kontext des Leitthemas.



Zu dem vorliegenden Projektgebiet heißt es im Kap. 12.2:

„Der interkommunale Gewerbestandort „Heide West“ nördlich der B 203 / Blauer Lappen, am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Lohe-Rickelshof, ggf. in Kombination mit Suchräumen im Osten der Gemeinde Norderwörden und Wörden, wird ebenfalls als überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort der 12 Kommunen weiterentwickelt.“

Dieser regionale Gewerbeschwerpunkt zeichnet sich also durch seine „besonders verkehrsgünstige Lage und den siedlungsstrukturellen Zusammenhang zu bestehenden regional bedeutsamen Standorten aus“ (Kap. 12.4).

### 3.4 Gewerbeflächenentwicklung an der Westküste

Im Jahr 2015 wurde zur Betrachtung langfristiger Entwicklungspotenziale in der regionalen Kooperation Westküste das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Entwicklungsachse A 23 / B 5 und A 20 erstellt.

Das Konzept wurde mit der Absicht aufgestellt, eine Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste und der schleswig-holsteinischen Unterelberegion – Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg – bis zum Jahr 2030 zu erstellen. Der Schwerpunkt der Betrachtung wurde auf die Nachfrage im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachsen A 23 / B 5 und A 20 sowie die Bewertung und Darstellung möglicher Gewerbegebiete als künftige Entwicklungspotenziale gelegt.

Die Gemeinden Norderwöhrden und Lohe-Rickelshof sind mit angrenzender Lage an die Stadt Heide und besonders guter Anbindung an die Landesentwicklungsachsen A 23/ B 5 und B 203 konzeptionell angesprochen:

*„Für den Kreis Dithmarschen lassen sich verschiedene Gebiete bzw. Standorte als regional bedeutsam identifizieren. ... Der Standort Heide-West weist die besten Eigenschaften auf. Er erreicht in der Gesamtbewertung fast 90 Prozent des Maximalwertes. Besonders hervorzuheben ist hier der Faktor 'Lagegunst'.“*

Das Gewerbeflächenkonzept Westküste konstatiert dem Kreis Dithmarschen keinen direkten Gewerbeflächenbedarf. Hieraus lässt sich also der vorgesehene Standort der Batteriefabrik nicht direkt herleiten. Jedoch werden den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen in und um Heide herum Qualitäten in Bezug auf die Lagegunst an die Landesentwicklungsachse bescheinigt, sowie eine Einbettung in die regional stark ausgeprägte Chemie- und Energiewirtschaft. Weiter wird mindestens für Hochtechnologie die Nachbarschaft zu der Fachhochschule Westküste als besonderes „Wissens-“Potenzial gesehen.

In Anbetracht der geplanten Betriebsgröße und -struktur der Batteriezellfabrik und damit verbundener benötigter Infrastruktur für Logistikabläufe etc. leitet sich die Ansiedlung an der Landesentwicklungsachse A 23 / B 5 aus dem zitierten Landesentwicklungsplan sowie dem Gewerbeflächenkonzept ab. Das Vorhaben stellt selbstverständlich eine Ausnahme dar, die in



dieser Form namentlich zur Erarbeitung des Konzepts noch nicht angedacht war und von dieser Größenordnung nicht eingeplant werden konnte.

Mit der direkten Lage an der Landesentwicklungsachse kann mit dem Vorhaben von weiteren gewerblichen Impulseeffekten entlang des Landesentwicklungsachsenverlaufs ausgegangen werden.

### **3.5 Kommunale Bauleitplanung der Gemeinden Norderwörden und Lohe-Rickelshof**

#### Flächennutzungsplan Norderwörden

Die Gemeinde Norderwörden besitzt keinen Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet. Im Vorfeld der Beratungen fand am 17.03.2022 ein Klärungsgespräch mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung statt, ob für die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 eine Aufstellung eines Flächennutzungsplans notwendig wird. Dort wurde festgestellt, dass für die Gemeinde Norderwörden aufgrund der Rahmenbedingungen derzeit nicht das Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes besteht.

Das Gemeindegebiet Norderwördens kennzeichnet sich durch viele Einzelhoflagen, wobei es sich um klassische Splittersiedlungen im Außenbereich handelt. Ein Ortskern besteht nicht. Die im Westen befindlichen Windenergieanlagen beschränken die Gemeinde stark in ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Weitere Nutzungen wie zusätzliche Wohnbebauung sind kurzfristig nicht geplant. Die Wohnraumschaffung für die künftigen Mitarbeiter:innen der Northvolt Germany GmbH kann aufgrund der räumlichen Nähe in Heide oder auch Lohe-Rickelshof stattfinden. Die potenziellen Auswirkungen auf die Gemeinde Norderwörden sind aufgrund der räumlichen Lage als gering einzustufen. Das Plangebiet für den Vorhabenstandort liegt nordöstlich der Gemeinde Norderwörden auf der anderen Seite der BAB 23 / B 5. Die nächsten gelegenen Wohnhäuser liegen ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Durch den Betrieb werden nur sehr geringe Immissionen erwartet, da die Produktion in den Gebäuden stattfindet. Diese werden daher die Wohnbebauung Norderwörden nicht erreichen.

Für den Teil des Vorhabens, der sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Norderwörden befindet, ist also ein selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

#### Flächennutzungsplan Lohe-Rickelshof

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Jahr 1973 rechtskräftig wurde. Seitdem wurden einzelne Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Plangeltungsbereich der betreffenden Bauleitplanung ein Sondergebiet für eine Biogasanlage genehmigt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2013 für das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgenommen.

Die restlichen den Plangeltungsbereich betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Zudem ist ein Verlauf einer Ölpipeline sowie parallel zur B 203 eine 20-KV-Leitung mit Umformstation am äußersten westlichen Rand des Geltungsbereichs eingezeichnet.







## **4 Bestandsbeschreibung des Projektgebiets und seiner Umgebung**

### Räumlicher Geltungsbereich

Der überwiegende Teil der Flächen im räumlichen Plangeltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Flächen für den Ackerbau und die Viehhaltung. Die landwirtschaftlichen Flächen werden von den Wegen „4. Längsweg“, „Dellweg“, „Blauer Lappen“ und „Blauerlappenweg“ durchzogen. In Richtung Norderwörden besteht ein Anschluss an das Straßennetz über eine Brücke, die die B 5 quert. Die genannten Wege sind ausschließlich als Wirtschafts- bzw. Anliegerwege zu befahren.

Auf dem Flurstück 34/1, Gemarkung Rickelshof der Gemeinde Lohe-Rickelshof befindet sich eine Biogasanlage. Der zugehörige Bebauungsplan VBP 3 wurde im Jahr 2006 rechtskräftig.

Auf den Flurstücken 30 Flur 6, 35 und 39/1 Flur 3 Gemarkung Wennemannswisch, sowie 16/3 und 120 Flur 1 Gemarkung Rickelshof befinden sich kleine Hofstellen und Wohngebäude. Diese sind derzeit noch teilweise bewohnt.

Weiter gehört ein Teil des räumlichen Plangeltungsbereichs zur Straßenverkehrsfläche der B 203. Diese ist die viel befahrene Verbindung Heide – Büsum bzw. St. Peter-Ording. Weiter grenzt der westliche Teilbereich des Plangebietes an die B5, welche sich südlich zur BAB 23 erweitert.

### Angrenzende Bereiche

Angrenzend an den östlichen Teilbereich des räumlichen Plangeltungsbereichs befinden sich die Splittersiedlungen „Hochfeld“ und „Jerusalem“, die in ihrem Sichtbereich direkt von der Planung betroffen sein werden. Ebenfalls befindet sich auf der südlichen Seite der Bundesstraße B 203 die Splittersiedlung Nehren. Hier findet sich vorrangig genehmigte Wohnnutzung neben teilweise landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung.

In weiterer Nähe zum räumlichen Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet der Gemeinde Lohe-Rickelshof. Für dieses wurde im Jahr 2016 ein Bebauungsplan aufgestellt. Dort findet sich neben gewerblicher Nutzung auch eine Wohnnutzung mit Pferdehaltung. Zwischen dem räumlichen Geltungsbereich der „Batteriefabrik“ und dem Gewerbegebiet besteht eine Entfernung von ca. 350 m.

### Naturraum und Landnutzung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der naturräumlichen Einheit der Heide-Itzehoer Geest zur naturräumlichen Einheit der Dithmarscher Marsch. Dieser Übergang liegt im Gemeindegebiet von Lohe-Rickelshof. Der Bereich, der der Heide-Itzehoer Geest zuzuordnen ist, befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes in Lohe-Rickelshof. Alle anderen Flächen, insbesondere der Flächenanteil, der im Gemeindegebiet von Norderwörden liegt, gehören zur Dithmarscher Marsch.

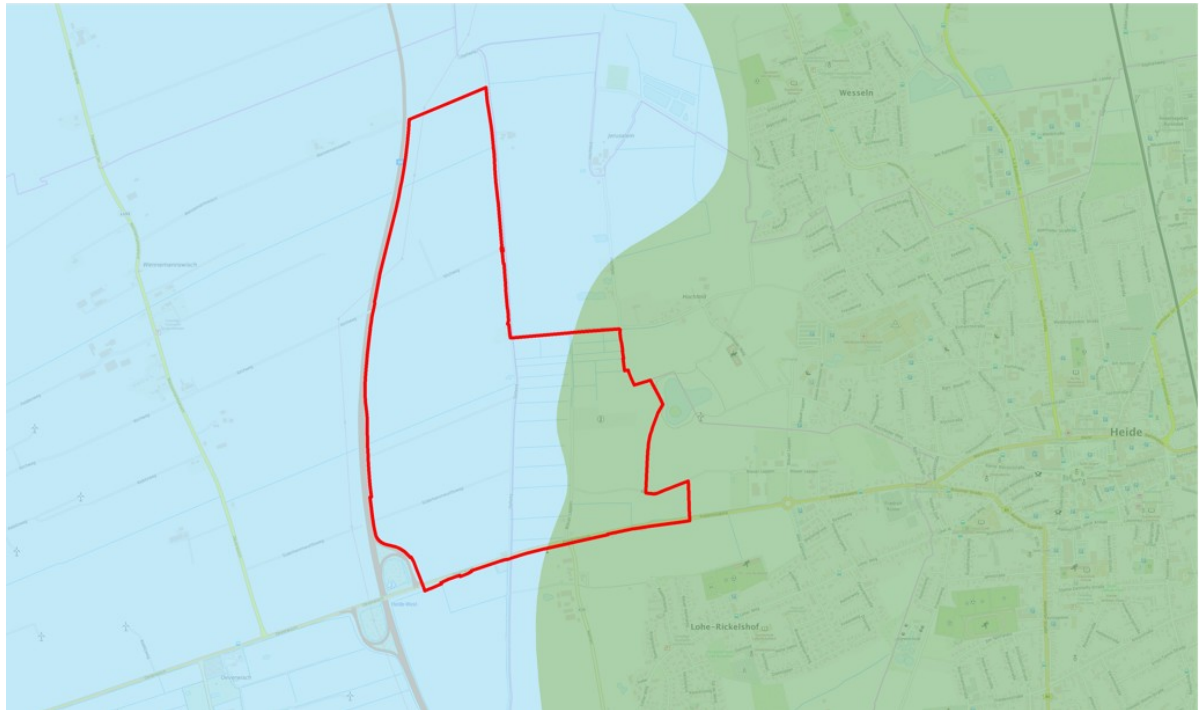


Abb.: Naturräumliche Einheiten: Dithmarscher Marsch (hellblau), Heide-Itzehoeer Geest (grün) (Auszug aus Umweltatlas Schleswig-Holstein)

Die Flächen des Plangebietes, die der Dithmarscher Marsch zugeordnet sind, weisen die typische Landschaftsstruktur der Marschen an der schleswig-holsteinischen Westküste auf. Es handelt sich um eine agrarisch geprägte Landschaft mit Acker- und Grünlandnutzung.

Voraussetzung für die landwirtschaftliche Nutzung ist die intensive Entwässerung der Marsch über ein weitverzweigtes Grabensystem. Ein Hauptentwässerungsgraben verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Dellweg. In diesen Hauptgraben entwässern zahlreiche Gräben und Grüppen, die in ost-westlicher Richtung verlaufen.

Das Grünland weist auf großen Flächenanteilen noch die für die Marsch typische Beet- und Grüppenstruktur auf. Diese Struktur ist je nach Fläche mehr oder weniger ausgeprägt. Einzelne Grüppen sind zu Kleingewässern aufgeweitet, die vom Vieh als Tränke genutzt werden.

Die ackerbaulich genutzten Flächen sind drainiert und entwässern ebenfalls in die Gräben entlang der landwirtschaftlichen Wege. Gliedernde Gehölzstrukturen kommen in der Marsch nur im Umfeld von Gebäuden oder in vereinzelt kleinen Gruppen vor.

Die Flächen, die der Heide-Itzehoeer Geest zugeordnet sind, liegen etwas höher als die Marschflächen. Hier wachsen in größerem Umfang gliedernde Gehölzstrukturen als in der Marsch.

## 5 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung

*Anmerkung: In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen besteht noch kein separates Dokument des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP); das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben wird in diesem Kapitel textlich und bildlich dargestellt. Der VEP wird im weiteren Verfahren (ab Entwurfsphase) als separates Dokument erstellt und als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt.*

Die Northvolt Germany GmbH beabsichtigt den Neubau ihrer ersten deutschen Produktionsstätte in der Nähe von Heide in Norddeutschland. Es soll eine hochmoderne Batterieproduktionsanlage errichtet werden, die in der finalen Ausbaustufe über 3.000 Mitarbeiter beschäftigen wird.

Als Standort wurde aufgrund der großen Verfügbarkeit erneuerbarer Energien ein Areal in der näheren Umgebung der Stadt Heide ausgewählt. Übergeordnetes Ziel ist eine möglichst nachhaltige Batterieproduktion zu realisieren.

Der Grunderwerb wird voraussichtlich Anfang 2023 abgeschlossen sein. Der geplante Bauzeitraum der ersten Ausbaustufe beträgt ca. 2 Jahre, von Mitte 2023 bis Mitte 2025.

Die Flächen des Plangebietes dienen derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung und sind im Süden durch die B 203 und im Westen durch die BAB 23 und die B 5 begrenzt.

Die Northvolt Germany GmbH plant, auf dem Gelände ein Batteriezellenwerk zu errichten. Batteriezellen sind elektrochemische Speicher von Energie. Die Vorhabenträgerin plant, das Batteriezellenwerk in mehreren Stufen zu errichten und nach der vollständigen Errichtung in vier Fertigungseinheiten Batteriezellen mit einem Speichervermögen von insgesamt rund 60 GWh/a herzustellen. Die Herstellung gliedert sich in die Elektrodenfertigung, die Zellfertigung und die Formierung.

Die Northvolt Germany GmbH plant, für jede Fertigungseinheit ein Gebäude für die Elektroden- und die Zellfertigung sowie ein weiteres Gebäude für die Formierung zu errichten. Außerdem plant sie, vier Gebäude für die Lagerung und die Aufbereitung von Altbatterien zu der Rückgewinnung der verarbeiteten Rohstoffe zu errichten. Ferner plant sie, weitere Gebäude für die Lagerung von Zuliefer- und Fertigware, Anlagen für die Versorgung des Batteriezellenwerks mit Trinkwasser, Elektrizität und Fernmeldediensten („Versorgungszentrale“), Büro- und Sozialräume für die Belegschaft sowie sonstige betriebliche Zwecke einschließlich einer Feuerwache für die geplante Werksfeuerwehr errichten. Schließlich plant sie, außerhalb der Gebäude insbesondere Verkehrs- und Lagerflächen anzulegen.

Die Northvolt Germany GmbH plant, um eine möglichst umweltverträgliche Logistikkette aufzubauen und das öffentliche Straßennetz zu entlasten, das Werksgelände für einen Bahnanschluss aus der Richtung Norden vorzubereiten. Der Bahnanschluss ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern erfordert ein gesondertes Verwaltungsverfahren auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Planung.

Die Northvolt Germany GmbH plant, das Werksgelände von der B 203 über eine kurze Stichstraße und eine Hauptwache im Südwesten sowie eine LKW-Wache im Südosten für den Straßenverkehr zu erschließen.

Das geplante Gebäude- und Anlagenlayout ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

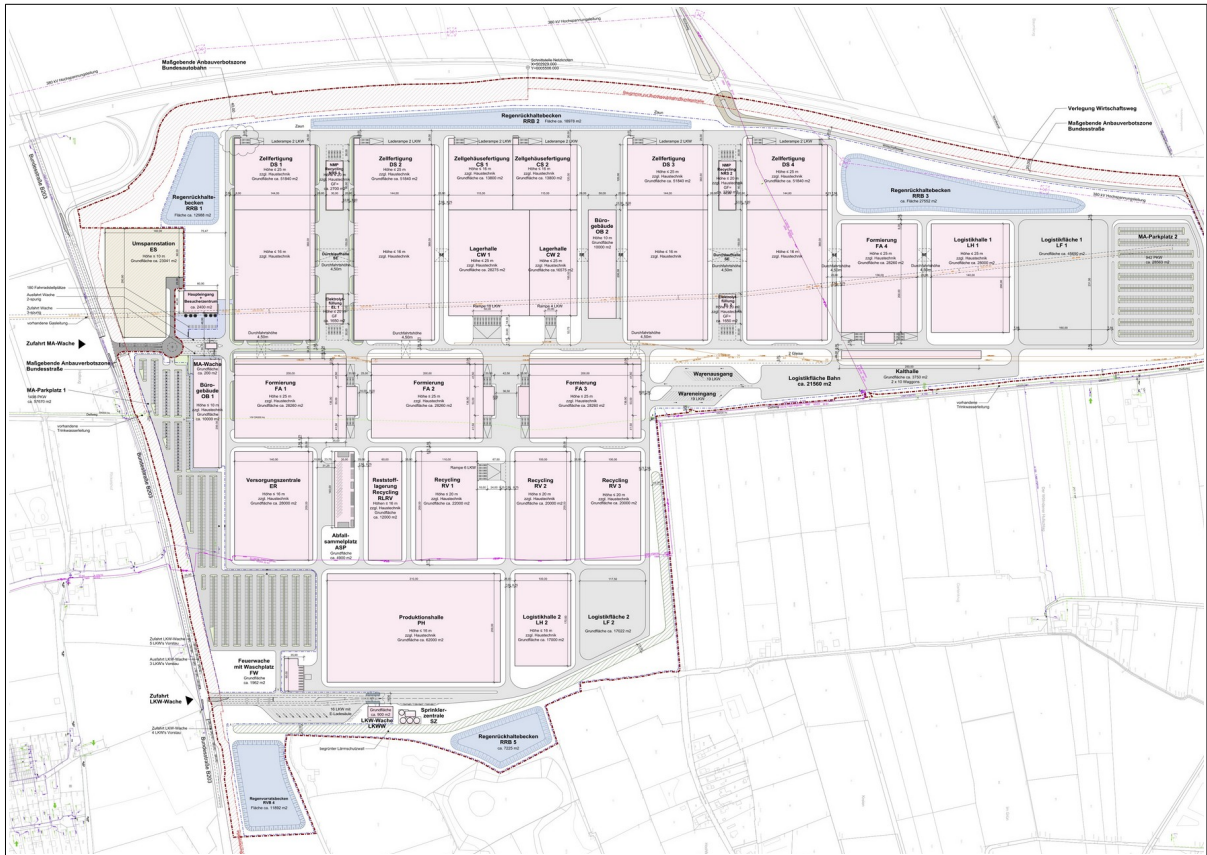


Abb. Masterplan Batteriezellfabrik (Stand: 20.05.2022, Sellhorn)



## 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zeitlich parallel zu dem Bauleitplanverfahren wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Northvolt Germany GmbH sowie der Gemeinde Lohe-Rickelshof und der Gemeinde Norderwörden vorbereitet.

Hier werden über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen getroffen, die die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung oder Voraussetzung für Baugenehmigungen darstellen und die vorgesehenen Nutzungen und deren dauerhafte Sicherung gewährleisten sollen. Die Gemeinde sichert also damit die von ihr ausschließlich gewünschte Nutzung ab.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Aspekte geregelt:

- Vertragsgebiet
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen)
- Kostenübernahme für Planungs- und Herstellungskosten
- Durchführungsverpflichtung (Fristen, Architektonische Gestaltung, Erschließung)
- Verpflichtung zur Herstellung / Vorhaltung öffentlicher Infrastruktur (Löschwasserversorgung etc.)
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen.

Anlagen zum Durchführungsvertrag und damit fester Bestandteil des DV sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 / 19 mit Konzeptbeschreibung der Vorhabenträgerin
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 / 19 „Batteriefabrik“
- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets

## 7 Fachgutachten und Fachgesetze

Für die Beurteilung der einzelnen Fachbelange werden verschiedene Gutachten erarbeitet. Die Beauftragung ist bereits erfolgt. Zum aktuellen Verfahrensstand liegen nur ansatzweise erste Zwischenergebnisse vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren vollständig ergänzt.

### 7.1 Verkehr

*Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.2 Immissionsschutz

*Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.3 Baugrund

Zum Baugrund werden vorerst orientierende Untergrunderkundungen in Form von 4 Aufschlüssen durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Die Aufschlüsse wurden am 24./25.03.2022 ausgeführt.



Abb.: Lageplan geplanter Kleinrammbohrungen im Plangebiet (Vorabzug - nicht genordet - IGB, 22.03.2022)

Die weitere Bearbeitung der geotechnischen Begutachtung erfolgt in drei Stufen:

1. Erstellung eines Vorberichtes auf der Grundlage der Auswertung der Altaufschlüsse und insgesamt vier neuen Aufschlüssen verteilt auf das Untersuchungsgebiet. Der Vorbericht enthält prinzipielle Angaben zu den Gründungen und der Trockenhaltung der geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen für das gesamte Planungsgebiet.
2. Erstellung eines vertieften orientierenden Berichtes zu den Gründungen und der Trockenhaltung der geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen auf der gesamten Fläche. Grundlage bilden ergänzende höherwertige Untergrundaufschlüsse wie Trockenbohrungen und Drucksondierungen und weitere bodenmechanische Versuche.
3. Durchführung weiterer Baugrundaufschlüsse und Erstellung bauwerksspezifischer Geotechnischer Berichte als Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung der Gründungen von baulichen Anlagen wie z.B. Produktions- und Lagerhallen, Gebäuden und Verkehrsflächen.

*Die Ergebnisse der Baugrunderkundungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.4 Entwässerung

*Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.5 Kampfmittel

*Die Ergebnisse der Kampfmitteluntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Für die Beurteilung des artenschutzrechtlichen Eingriffs wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro GfBU erarbeitet. Erste Begehungen und faunistische Erhebungen im Plangebiet haben bereits stattgefunden.

*Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7.7 Klimaschutzgesetz (KSG)**

Bei der Bauleitplanung ist § 13 Absatz 1 Satz 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes zu berücksichtigen, welchen Beitrag das Vorhaben zu der Erfüllung der Zwecke gemäß § 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes und die Erreichung oder die Verfehlung der Ziele gemäß § 3 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 3a Absatz 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes einschließlich der Minderungsziele gemäß § 4 Absatz 1 in Verbindung mit der Anlage 1, der Anlage 2 und der Anlage 3 zu § 4 des Bundes-Klimaschutzgesetzes leisten wird.

*Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (VBP 1 / VBP 19)**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Industriegebiet (GI)**

##### Festsetzung

Der allergrößte Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Industriegebiete (GI) festgesetzt.

Im GI sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Thermische Abfallentsorgungsanlagen
- Schlachtbetriebe und Tierkörperbeseitigungsanlagen
- Nicht außenbereichsverträgliche Massentierhaltungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung gasförmiger Stoffe im Untergrund

Ausnahmsweise zulässig gem. § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche (in Lohe-Rickelshof auch soziale) Zwecke, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig gem. § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle (und nur in Norderwöhrden soziale) Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

## Begründung

Für das Plangebiet wird von der Möglichkeit nach § 12 Abs. 3a S.1 BauGB Gebrauch gemacht, wonach im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Nutzung auf der Grundlage eines Baugebiets nach BauNVO (hier GI) allgemein festgesetzt werden kann. Durch diese Festsetzung ermöglicht der VBP eine grundsätzliche Flexibilität bezüglich zukünftig evtl. auftretender und heute noch nicht absehbarer anderer Nutzungen. Diese Flexibilität ergibt sich allerdings erst nach entsprechender Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des dazu gehörigen Durchführungsvertrags (s.u. Abschnitt „Zulässigkeit von Vorhaben“).

Die Festsetzung als Industriegebiet GI ist erforderlich, da hier mit der geplanten Batteriefabrik ein Industriebetrieb entstehen soll, der in anderen Baugebieten (hier v.a. GE) aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Umstände unzulässig ist. So sind - abgeleitet aus dem baulich-technischen Konzept (s. Kap. 5 der vorliegenden Begründung) - u.a. Einzelanlagen und -nutzungen vorgesehen, die die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern, wie z.B. Produktionseinheiten für Elektrodenfertigung und Zellfertigung, Lagerflächen für Altbatterien und die Batterie-Recyclinganlage.

Um die vorgesehene industrielle Nutzung entstehen zu lassen, werden die meisten der nach § 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die allgemein zugelassenen Nutzungen *„Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen“* ermöglichen diese industrielle Ausrichtung. Die ausnahmsweise zugelassenen *„Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“* ermöglichen solche Angebote - auch von externen Anbietern - für die Beschäftigten des / der Industriebetriebe(s). In Lohe-Rickelshof sind auch Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Betriebs-Kita) ausnahmsweise zulässig.

Insbesondere die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen *„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“* führen innerhalb von gewerblich bzw. industriell genutzten Gebieten regelmäßig zu Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes und werden deshalb hier ausgeschlossen.

Explizit ausgeschlossen werden bestimmte - in einem Industriebetrieb ansonsten allgemein zulässige - Nutzungen (*Thermische Abfallentsorgungsanlagen, Schlachtbetriebe und Tierkörperbeseitigungsanlagen, Nicht außenbereichsverträgliche Massentierhaltungsanlagen, Anlagen zur Lagerung gasförmiger Stoffe im Untergrund*). Diese abschließende Auflistung umfasst besonders emittierende oder sonst wie störende bzw. gefährliche Nutzungen. Der Ausschluss erfolgt, um mögliche zukünftige Störungs- bzw. Gefährdungspotenziale zu vermeiden bzw. solche auf der Ebene dieser Bauleitplanung abschließend beurteilen zu können.

### **Zulässigkeit von Einzelhandel im Industriegebiet** (§ 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Industriegebiet aus zwei Gründen ausgeschlossen:

- Es soll die vorgesehene industrielle Nutzung in der geplanten Größenordnung entstehen können. Andere - diesem Ziel zuwiderlaufende - Nutzungen werden deshalb weitgehend ausgeschlossen (s. vorhergehender Abschnitt)



- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erwünscht, um eine Schwächung der Heider Innenstadt und damit der zentralörtlichen Funktion durch Abwanderung oder konkurrierende Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.

### **Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Industriegebiet ist die gem. § 17 BauNVO genannte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Damit ist eine intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes möglich. Einer weitergehenden Überplanung und Überformung wird auf diese Weise vorgebeugt. Die mit der intensiven baulichen Nutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (Randliche Eingrünung, Dachbegrünung, Versickerungsfähige Stellplatzanlagen u.a.) minimiert werden. Für die verbleibenden Eingriffe werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

## **8.3 Höhenentwicklung**

### **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

#### Festsetzung

Planzeichnerisch wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 25 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für technische Anlagen auf den Dächern, die auch zusammengefasst und eingehaust angeordnet werden dürfen, um bis zu 5 m auf einem Flächenanteil von max. 20 % je Gebäude überschritten werden.

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für bestimmte technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um bis zu 10 m überschritten werden.

#### Begründung

Die Festsetzung dient dazu, die Auswirkungen der geplanten baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, ohne die vorgesehene und erwünschte industrielle Nutzung dadurch einzuschränken. Aufgrund der ebenen Landschaft und der trotz der Höhenbeschränkung noch sehr hohen Gebäude kann die Fernwirksamkeit der Anlagen nur in Kombination mit wirksamen architektonischen (z.B. Fassadenmaterial, -farbe, -begrünung) und landschaftsbaulichen / grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Bepflanzung) abgemildert werden.

### **Höhenbezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan festgesetzte Höhenlage in müNNH (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).

*Das vorhandene Gelände weist gemäß den Vermessungsunterlagen (Stand: Vorabzug April 2022) Höhen zwischen +0,40 m NHN und +3,0 m NHN auf. Die angrenzenden Bundesstraßen B 203 und B 5 liegen zwischen 2 und 4 m über NHN. Das vorhandene Gelände soll auf eine durchgängige Planungshöhe gelevelt werden. Diese wird nach Abschluss der Baugrunduntersuchungen und Vorliegen der Lage- und Höhenvermessung abschließend festgelegt.*

## **8.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche**

### **Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Festsetzung

Im Industriegebiet sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

#### Begründung

Um eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftigen Gebäudekubaturen zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gem. LBO S-H müssen eingehalten werden.

### **Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird planzeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich weitgehend an der Plangebietsgrenze bzw. an Freihaltestreifen, die gegenüber den Bundesfernstraßen einzuhalten sind. Außerdem werden projektseitig vorgesehene randliche Grünflächen und Regenrückhalteanlagen berücksichtigt, um an deren Innenseiten die Baugrenzen festzulegen.

Durch diese großzügige Festlegung der Baugrenzen ist innerhalb dieser die erwünschte weitgehend flexible bauliche Nutzung möglich.

## **8.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Südwesten des Projektgebietes (VBP Nr. 1 der Gemeinde Norderwöhrden) wird eine Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt. Diese Fläche ist zusammen mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.



## 8.6 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ (VBP Nr. 19 Gemeinde Lohe-Rickelshof) können nach den Erfordernissen der Erschließung um 50 m nach links oder rechts von der Straßenachse verschoben werden. Damit wird (vorerst für das weitere Planverfahren) eine Flexibilität bezüglich der Anslusserfordernisse des Plangebiets an die B 203 gewahrt.

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (VBP Nr. 1 Gemeinde Norderwöhrden) markiert den vorläufigen umverlegten Verlauf des derzeit quer durch das Projektgebiet verlaufenden „Kirchwegs“.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet werden zur Führung von bestehenden / zu verlegenden bzw. geplanten Leitungen entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt.

## 8.7 Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

### Festsetzung

Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. -leitungen abzugeben.

### Begründung

Das vorhandene Vorflutsystem aus Kanälen, Gräben und unterirdischen Leitungen soll durch erhöhte Abflussmengen aus dem Plangebiet nicht stärker belastet werden. Deshalb ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Dachbegrünung, Regenwassernutzung etc.) zurückzuhalten und nur gedrosselt in dieses System einzuleiten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der erforderliche Nachweis gemäß der Richtlinie A-RW1 erbracht werden.

## 8.8 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie

### Festsetzung

Im Industriegebiet GI sind die Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu insgesamt mindestens 50 % der Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

### Begründung

Die Festsetzung leistet einen direkten Beitrag zur Energiewende, indem dem hohen Energiebedarf innerhalb des Plangebietes die Erzeugung erneuerbarer Energie in nennenswertem Umfang gegenüber gestellt wird.

## **8.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

*Für das Plangebiet werden im weiteren Planverfahren ggfls. Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm, Stäube, Gase, Licht) auf der Grundlage derzeit in Bearbeitung befindlicher Gutachten getroffen.*

## **9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

### **9.1 Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzflächen**

#### Festsetzung

Je angefangene 5 Parkplätze ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Baumliste als Hochstamm, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Der Mindestplatzbedarf für die Pflanzfläche beträgt bei einer Lage zwischen den Parkplätzen der Fläche eines Stellplatzes. Die Mindestbreite eines mittigen Pflanzstreifens beträgt 3 m.

Die Abstellflächen sind aus versickerungs- und vegetationsfähigen Belägen herzustellen. Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen sind gegen ein Überfahren zu sichern.

#### Begründung

Die Festsetzung dient dazu, die Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima durch die Errichtung von großflächigen Kfz-Stellplatzanlagen zu minimieren. Zudem gewährleistet sie eine ansprechende Gestaltung solcher Flächen und bessere Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

### **9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Grünflächen**

Festsetzung von zu verwendenden Gehölzen der Gehölzliste zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles und zur Pflanzung von Gehölzgruppen.

#### Gehölzliste

Hasel, Esche, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Weißdorn, Weiden, Gewöhnliche Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle, Wildapfel, Kreuzdorn, Geißblatt

### 9.3 Private Grünflächen

Die vorzusehenden Lärmschutzanlagen sind abwechslungsreich zu gestalten mit unterschiedlichen Wallhöhen (je nach Lärmschutz-Erfordernis), ggf. in Kombination mit begrünten technischen Lärmschutzeinrichtungen

Die privaten Grünflächen / Freihaltezonen entlang den Bundesfernstraßen sowie der nicht zum Lärmschutzwahl gehörenden Flächenanteile sind als extensive blütenreiche Wiesenflächen, ggf. ergänzt um einzelne Gehölzgruppen zu gestalten.

### 9.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Festsetzung

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Neigung) dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

#### Begründung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren wird für flache und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. *Begrünte Dächer stellen außerdem einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, binden Luftschadstoffe und wirken sich positiv auf das Stadt- und Ortsbild aus.*

### 10 Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 / 19 folgende Maßnahmen zugeordnet:

*» Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können erst nach Vorliegen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Basis der Biotopkartierung und der zu erwartenden Eingriffe formuliert werden. Wird im weiteren Verfahren bestimmt*

### 11 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

#### Festsetzung

Zulässig ist eine Fassadengestaltung in hellen Farben und Holzverkleidungen. Vorzugsweise an den Außengrenzen des B-Plan-Gebietes soll eine optisch wirksame Fassadenbegrünung erfolgen.

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie mit Laser-Effekten, Sky-Beamer o.ä.

### Begründung

Da das Plangebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft und unfern des westlichen Ortseingangsbereichs von Lohe-Rickelshof und Heide liegt, ist es notwendig, gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu treffen, um einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Aus dem gleichen Grund werden Einschränkungen für die Errichtung von Werbeanlagen und für Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht festgesetzt.

## **12 Begründung der Darstellungen (12. FNP-Ä. Lohe-Rickelshof)**

Für das Plangebiet erfolgt die Darstellung als Industriegebiet GI.

Damit wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klargestellt, dass hier Nutzungen vorgesehen sind, die vor allem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

## **13 Verkehrs und Erschließungskonzept**

### Öffentliche Erschließung/Zufahrt

Das geplante Werk wird im Süden durch die B 203 und im Westen durch die B 5 bzw. die BAB 23 begrenzt. Die Fabrik befindet sich nordöstlich der Kreuzung der beiden Straßen und wird letztlich über die B 203 erschlossen.

### Werkzufahrten

Die Werkzufahrten befinden sich im Süden des Werkes von der B 203 aus. Die Zufahrt im Südwesten dient als Hauptzufahrt; hierüber wird auch das dort geplante Umspannwerk erschlossen. Über die südöstliche Zufahrt wird der Verkehr mit Lastkraftwagen (LKW) abgewickelt.

### Werklogistik

Zur Visualisierung der Fahrwege werden Fahrsimulationen erstellt und eine Schleppkurvenprüfung durchgeführt. Die Verkehrsflächen werden in Straßen, Parkflächen, Gehwege, Feuerwehrumfahrten und Logistikflächen unterteilt. Die Kreuzungen und Radien der Hauptstraßen sind für die Belastung durch schweren LKW-Verkehr hinsichtlich der Aufweitungen und Regelquerschnitte ausgelegt.

Zu den Logistikflächen zählen die Umschlagsflächen für den Warenein- und den Warenausgang. Hier werden die fertigen Erzeugnisse für den Versand vorbereitet und in LKW oder Waggons verladen. Materialtransporte zur Versorgung der Produktion werden durch die Inbound-Logistik abgewickelt. Der ankommende LKW-Verkehr wird bis zur Abfertigung auf einem LKW-Parkplatz zwischengepuffert. Die Anmeldung erfolgt an der LKW-Wache. Hier gibt es Sozialräume für die Fahrer.

An den Produktions- und Lagerhallen sind Verladerampen vorgesehen, sodass Ent- und Beladevorgänge höhengleich erfolgen können.

#### PKW- und Fahrradstellflächen

Die geforderte Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu planen und werden stufenweise hergestellt.

Im Endausbau des Werkes sind zwei Mitarbeiter-Parkplätze vorgesehen – Süd und Nord. Die Zufahrt zum Parkplatz Süd erfolgt über die Zufahrtsstraße zum Werk über die B 203. Der Nord-Parkplatz ist innerhalb des Werks geplant und wird ebenfalls über die Hauptwache erreicht.

Fahradstellplätze werden im Bereich des Haupteingangs gemäß den gesetzlichen Vorgaben geplant. Vorgesehen ist eine Fahrradständeranlage mit Überdachung.

## **14 Ver- und Entsorgungskonzept**

### **14.1 Frischwasserversorgung**

#### Trinkwasser

Entlang der Straße Dellweg (Nord-Süd) verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300. Diese muss für das Vorhaben verlegt werden.

Verbrauchsdaten werden im Rahmen der detaillierten Fabrik- und Anlagenplanung ermittelt. Es wird angenommen, dass die Trinkwasserversorgung über einen Anschluss an die Versorgungszentrale erfolgt. Von der Medienzentrale aus erfolgt die Verteilung ins Werk. Um Spitzenwerte des Frischwasserbedarfs abzudecken wird ein Speichertank in der Medienzentrale vorgesehen.

#### Löschwasser

Um im Brandfall ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen, wird eine autarke Feuerlöschversorgung vorgesehen. Die im Südosten geplante Sprinklerzentrale bevorratet ausreichend Löschwasser, um zum einen das Sprinklersystem in den Hallen zu versorgen und zum anderen zusätzliche Kapazität für den außenliegenden Löschwasserhydrantenring zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich werden die Systeme auf Basis zu erstellender Brandschutzgutachten ausgelegt.

### **14.2 Strom- und Wärmeversorgung**

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein geplantes Umspannwerk im Südwesten des Werkes, von welchem eine Stromtrasse zur Versorgungszentrale geplant wird. Die Verteilung der Mittelspannung innerhalb des Werkes erfolgt durch erdverlegte Trassen aus der Versorgungszentrale. In der Anfangsphase wird die Stromversorgung vorübergehend an eine bestehende Mittelspannungsleitung direkt über die Versorgungszentrale angeschlossen und verteilt.



### **14.3 Telekommunikation**

Das Werksgelände wird über zwei Anschlüsse an öffentliche Telekommunikationsnetze für die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erschlossen. Es wird mindestens einen Verteiler in der Versorgungszentrale geben. Von dort ausgehend ist die Verteilung über mehrere Unterverteiler geplant.

### **14.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Das sanitäre Schmutzwasser wird zu einem Übergabepunkt im Bereich der LKW-Wache geleitet. Hier wird ein zentrales Pumpwerk geplant, welches per Druckleitung an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen wird.

### **14.5 Oberflächenentwässerung**

Es werden große Regenrückhaltebecken geplant, um den Spitzenabfluss deutlich zu begrenzen. Das Entwässerungskonzept sieht außerdem für die Reduzierung des Niederschlagswassers überwiegend begrünte Dächer und wo möglich eine Pflasterbefestigung der Verkehrswege vor. Der wirksame Abfluss wird hierdurch weiter deutlich reduziert.

Die Einleitung von Oberflächenwasser an die lokalen Entwässerungsgräben ist auf den Abflusswert der landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **14.6 Abfallbeseitigung**

Die in den Produktionsprozessen anfallenden Abfälle werden auf dafür vorgesehenen Flächen in Behältern gesammelt und zwischengelagert. Dabei werden die Stoffe sortenrein erfasst.

In den Fertigungsbereichen werden dezentrale Abfallsammelstellen eingerichtet.

Die Lagerung von öl- oder fettbehafteten Stoffen erfolgt auf Flächen, die über einen Ölabscheider entwässert werden und aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt werden.

Die Flächen zur Abfallsammlung werden mit einer Überdachung mit Schlagregenschutz versehen, so dass eine stets trockene Lagerung gewährleistet ist.

### **14.7 Brandschutz**

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein umfangreiches Brandschutzgutachten erstellt. Neben den baulichen Anforderungen werden die Anforderungen an die eigene Betriebsfeuerwehr definiert.

## 15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe (ha)	Gemeinde Norderwöhrden	Gemeinde Lohe-Rickelshof	Gesamt-Plangeltungsbereich
Industriegebiet (GI)		83,7 ha	42,4 ha	126,1 ha
Verkehrsflächen		2,1 ha	1,6 ha	3,7 ha
Versorgungsflächen		2,6 ha	2,1 ha	4,7 ha
Grünflächen		12,3 ha	5,6 ha	17,9 ha
Wasserflächen		6,4 ha	1,4 ha	7,8 ha
Plangeltungsbereich		107,1 ha	53,1 ha	160,2 ha

## 16 Nachrichtliche Übernahmen

### 16.1 Freihaltezone entlang der Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 23 sowie außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 203 bzw. der B 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## 17 Hinweise

### 17.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 bzw. 19 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 20.05.2022 (s. Kap. 5 der Begründung).

### 17.2 Gehölzliste

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sind vorzugsweise folgende Gehölze zu verwenden:

Hasel, Esche, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Weißdorn, Weiden, Gewöhnliche Traubekirsche, Vogelkirsche, Salweide, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle, Wildapfel, Kreuzdorn, Geißblatt.

## TEIL II - UMWELTBERICHT

18 s. separates Papier des Büros GfBU